

HOOFDHUURCONTRACT 9 JAAR

De ondergetekende:

Geboorteplaats: _____
Geboortedatum: _____
Adres: _____

hierna genoemd de verhuurder,
en

hierna genoemd de hoofdhuurder, ook wel SVK genoemd,
zijn overeengekomen wat volgt :

Voorwerp van huur

De verhuurder geeft in huur aan de hoofdhuurder een **appartement** gelegen

18^{de} Oogstwal 39 bus 1 3700 Tongeren

bestaande uit :

woonkamer, keuken, hall, gang, badkamer, 2 slaapkamers, kamer voor berging of bureel, berging, terras en berghok, wc, kelder-bergruimte

De hoofdhuurder verklaart ze ontvangen te hebben in de staat, beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving. De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt voor de ingenottreding of ten laatste binnen een maand na aanvang van de huurovereenkomst. Ze zal aan de huurovereenkomst gehecht blijven.

Het SVK stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de verhuurder opmerkingen kan laten gelden. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen. Als er

geen akkoord is, kan de vrederechter een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt.

DUUR VAN DE HUUR

De huur van de hoofdhurovereenkomst wordt in beginsel afgesloten voor een termijn van 9 jaar en neemt een aanvang op: **01/07/2017**.

ALGEMENE BEPALING

Dit hoofdhuurcontract valt onder de toepassing van de Woninghuurwet. ¹ Het onderhuurcontract valt onder de toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur².

HUURPRIJS

De huurprijs bedraagt **460** euro per maand.
De huurprijs zal door de hoofdhuurder vóór de **5de** van de betrokken maand worden betaald op rekeningnummer _____

INDEXATIE

Recht op indexatie

De huurprijs is gekoppeld aan de index der consumptieprijsen. De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud kan éénmaal per huurjaar schriftelijk gevraagd worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract. Deze aanpassing werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek. De aanpassing van de huurprijs kan nooit meer bedragen dan volgens de wettelijke formule bepaald in artikel 1728bis B.W., waarbij:

wettelijk eisbare huurprijs = $\frac{\text{contractuele huurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$

waarbij:

- de contractuele huurprijs de naakte aanvangshuurprijs is;
- het nieuw indexcijfer het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract is;
- het aanvangsindexcijfer het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan de ondertekening van het huurcontract is.

HUURPRIJSHERZIENING

Bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan de huurprijs herzien worden tussen partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van iedere _____

¹ Met de Woninghuurwet wordt de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, gewijzigd door de wetten van 1 maart 1991, 13 april 1997 en 25 april 2007, bedoeld.

² Met het Kaderbesluit Sociale Huur wordt het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, bedoeld.

driejarige periode. Bij niet akkoord kan een verzoek ingeleid worden door de meest begunstigde partij tussen de zesde en de derde maand voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode.

De huurprijs kan herzien worden op grond van 'nieuwe omstandigheden' als aangetoond wordt dat hierdoor de normale huurwaarde met minstens 20 % gestegen of gedaald is. De huurprijs kan eveneens naar omhoog herzien worden als de normale huurwaarde tengevolge van werken uitgevoerd op kosten van de verhuurder met minstens 10 % gestegen is. Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming met de elementaire vereisten te brengen, komen hiervoor evenwel niet in aanmerking.

ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De verhuurder moet de woning in goede staat leveren en hiertoe de nodige herstellingen uitvoeren of laten uitvoeren door de eigenaar - verhuurder (art. 1719 en 1720 B.W.).

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid zoals opgenomen in de woninghuurwet. Het gehuurde goed moet tevens beantwoorden aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals opgenomen in Titel III, hoofdstuk 1 van de Vlaamse Wooncode. Teneinde hierover zekerheid te scheppen, zal het SVK binnen de maand volgend op de inwerkingtreding van het huurcontract een verzoek richten aan het College van Burgemeester en Schepenen met het oog op de toekenning van een conformiteitsattest. De kosten die verbonden zijn aan de aanvraag of de hernieuwing ervan, worden ten laste van de verhuurder gelegd.

Zowel de verhuurder als de hoofdhuurder zullen die herstellingen laten uitvoeren die de wet of de gebruiken hen opleggen. De hoofdhuurder is verantwoordelijk om het gehuurde goed te beheren en te onderhouden als een goede huisvader. De hoofdhuurder zal de eigenaar verwittigen van het bestaan van schade, waarvan de herstelling ten laste is van de verhuurder.

De hoofdhuurder mag geen structurele wijzigingen of verbeteringen in het gehuurde goed (laten) aanbrengen, zonder de uitdrukkelijke geschreven toestemming van de verhuurder.

BESTEMMING

In toepassing van artikel 1717 B.W. zoals gewijzigd door artikel 2 van de Nieuwe Huurwet van 13 april 1997, tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten, evenals artikel 1, §1bis van de woninghuurwet, zoals aangevuld door artikel 4 van de Nieuwe Huurwet, en binnen het kader van artikel 4, §2bis, zoals ingevoegd door art. 7 van de Nieuwe Huurwet, geeft de verhuurder uitdrukkelijk de toestemming aan de hoofdhuurder, het SVK "Land van Loon" vzw om in zijn geheel onder te verhuren aan onderhuurders om uitsluitend tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurders te dienen.

Derhalve zal de verhuurder enkel op het kadastraal inkomen dat in aanmerking wordt genomen, belast³ worden. Mocht één der onderhuurders buiten medeweten van de hoofdhuurder een deel van het door hem gehuurde goed toch voor zijn persoonlijke belastingsaangifte als aftrekbare beroepskosten inbrengen, zodat de verhuurder voor dit gedeelte op de werkelijke huurinkomsten belast zou worden, zal hij dit onmiddellijk meedelen aan de hoofdhuurder die de verhuurder dan zal vergoeden voor de gebeurlijke hogere belasting.

³ Bedoeld in het kader van de personenbelasting.

De hoofdhuurder is gemachtigd om, bij uitsluiting van derden, onder te verhuren aan personen die ingeschreven zijn bij het SVK, en die volgens de toewijsregels van het SVK in aanmerking komen als onderhuurder.

WAARBORG

De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de hoofdhuurder uit het huurcontract voortvloeien.

Geen waarborg verschuldigd door de hoofdhuurder aan de eigenaar.

BIJKOMENDE KOSTEN EN LASTEN

De grondlasten (onroerende voorheffing) zijn ten laste van de verhuurder.

De hoofdhuurder draagt de kosten van gas- en elektriciteitsverbruik, alsook de huurkosten voor de tellers.

De aanrekening van de kosten zal als volgt gebeuren:

Maandelijkse provisie

Er is een maandelijkse provisie voor:

- a) verwarming: 60 €
 - verbruik
 - opname calorimeters
- b) algemene kosten: 40 €
 - lift: onderhoud + keuring
 - onderhoud CV en vegen schouw
 - poetsdienst
 - water en Elec gemeenschappelijke gebruik (gang, trappen, lift, kelder, inkom ...)

Voor de aanrekening van deze kosten en lasten wordt samen met de huurbetaling een maandelijks voorschot betaald van **100 €**.

Jaarlijkse afrekening

Ieder jaar bezorgt de eigenaar-verhuurder aan de hoofdhuurder een afrekening van de werkelijke kosten en lasten met opgave van de rekeningposten en de gehanteerde verdeelsleutel, waarna het resterende bedrag of tegoed wordt kenbaar gemaakt aan de huurder, dewelke dan zal zorgen voor de afhandeling der betaling of ontvangst van het resterende bedrag.

Ook wordt het nieuwe bedrag van het maandelijks voorschot berekend in functie van de werkelijke ontwikkeling van de kosten en de lasten.

De hoofdhuurder kan op eenvoudig verzoek inzage krijgen van de stukken die de uitgaven staven.

VERZEKERING

Gedurende de hele duur van de huur zal de verhuurder een brandverzekering (water- en stormschade inclusief) afsluiten, die zijn aansprakelijkheid als eigenaar dekt.

Gedurende de hele duur van de huur zal de hoofdhuurder een brandverzekering (water- en stormschade inclusief) afsluiten, die zijn aansprakelijkheid als huurder dekt.

EINDE VAN DE OVEREENKOMST

1. ALGEMENE BEPALING

Elke opzeg moet per aangetekend schrijven gebeuren. De opzegtermijn begint steeds te lopen de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzeg betekend wordt.

2. BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN

De onderhuurovereenkomsten kunnen onder geen beding de duur van deze hoofdhurovereenkomst overschrijden.

Indien echter tengevolge van een opzeg het SVK geen vervangende woongelegenheden vindt voor de betrokken onderhuurder(s) dan kan de hoofdhuurder uiterlijk één maand voor het verstrijken van de opzegtermijn per aangetekend schrijven een verlenging wegens buitengewone omstandigheden verzoeken. Bij niet akkoord beslist de vrederechter over het al dan niet toestaan van deze verlenging. Partijen komen overeen dat het niet vinden van een aangepaste betaalbare woning voor de zittende onderhuurders in hoofde van het Sociaal verhuurkantoor in aanmerking wordt genomen als een buitengewone omstandigheid eigen aan het Sociaal verhuurkantoor, omdat het sociaal verhuurkantoor precies tot doelstelling heeft om huurders in sociaal moeilijke omstandigheden te huisvesten.

Deze bepaling moet samen gelezen worden met het feit dat de verhuurder door te verhuren aan het sociaal verhuurkantoor tenslotte zekerheid van betaling verwerft.

3. OPZEGMOGELIJKHEDEN VAN DE HOOFDHUURDER

De hoofdhuurder kan het huurcontract op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van minstens drie maanden.

Indien de hoofdhuurder het huurcontract evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang het huurcontract een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Indien de verhuurder vervroegd opzegt tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar (voor eigen gebruik, verbouwingswerken) dan kan de hoofdhuurder tegen opzeggen met 1 maand, zonder vergoeding. De verhuurder blijft gehouden tot hetzij de uitvoering van het motief, hetzij de betaling van de vergoeding.

4. OPZEGMOGELIJKHEDEN VAN DE VERHUURDER

Het huurcontract kan door de verhuurder bij aangetekend schrijven opgezegd worden zes maanden voor het verstrijken van de negenjarige termijn of één der volgende driejaarlijkse periodes. Bij gebrek aan dergelijke opzeg wordt het huurcontract telkens verlengd met driejaarlijkse periodes.

1. Opzeg voor eigen gebruik

Opzeg voor eigen gebruik

De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen mits inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden, indien hij van plan is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgeno(o)t(e), door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in zijlijn en de bloedverwanten van zijn echtgeno(o)t(e) tot in de derde graad. Dit is dus neven en nichten, nonkels en tantes inbegrepen.

Een opzeg voor familieleden in de derde graad kan echter slechts ten vroegste tegen het verstrijken van de eerste driejarige periode uitwerking hebben. De opzeg vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder.

De hoofdhuurder kan om een bewijs van verwantschap verzoeken. Uiterlijk binnen de twee maanden volgend op het verzoek van de hoofdhuurder, dient de verhuurder het bewijs (hetzij door een uittreksel uit het bevolkingsregister, hetzij door een akte van bekendheid opgesteld door de notaris) aan de hoofdhuurder voor te leggen. Bij gebreke hieraan kan de hoofdhuurder uiterlijk 2 maanden voor het verstrijken van de opzegtermijn de nietigheid van de opzeg voor de vrederechter vorderen.

Het goed moet binnen het jaar na het verstrijken van de door de verhuurder gedane opzeg worden betrokken.

Indien de hoofdhuurder echter een verlenging wegens buitengewone omstandigheden bekomt dan neemt de termijn voor uitvoering van het motief slechts een begin vanaf de teruggave van het gehuurde goed door de hoofdhuurder.

Het goed moet door de verhuurder of zijn begunstigde gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden deze betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de hoofdhuurder het recht op een vergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

2. Opzeg voor verbouwingen

Opzeg voor verbouwingen mogelijk

De verhuurder kan het huurcontract opzeggen tegen het verstrijken van het derde en zesde jaar, mits een vooropzeg van zes maanden, hetzij voor verbouwings-, wederopbouw- of renovatie-werken.

Om geldig te zijn moet het slaan op werken aan de woonvertrekken, en in overeenstemming zijn met de voorschriften van stedenbouw inzake bestemming.

De werken moeten minstens een bedrag van drie maal de jaarlijkse huurprijs vertegenwoordigen.

Indien echter werken worden uitgevoerd aan verscheidene woongelegenheden in een zelfde gebouw en die aan dezelfde verhuurder toebehoren, dan bedraagt de minimale waarde van de werken twee maal de jaarlijkse huurprijs van de woningen die er ongemak van hebben.

In dit laatste geval kan de hoofdhuurder te allen tijde opzeggen met zes maanden, voor zover gedurende het eerste jaar niet opgezegd wordt.

In geval van opzeg voor werken zal de verhuurder hetzij een bestek, hetzij een aannemingsovereenkomst, hetzij een beschrijving van de werken met gedetailleerde kostenraming aan de hoofdhuurder bezorgen. De werken moeten een aanvang nemen binnen de zes maanden en beëindigd worden binnen de vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzeg van de verhuurder, of bij verlenging, vanaf de teruggave door de hoofdhuurder. Wordt het motief niet uitgevoerd dan heeft, behoudens in het geval van buitengewone omstandigheden, de hoofdhuurder recht op een schadevergoeding van 18 maanden huur.

Op verzoek van de hoofdhuurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten te bezorgen, waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

C. Opzeg ongemotiveerd met vergoeding

Uitsluiting ongemotiveerde opzeg met vergoeding

AANPASSINGEN

Elke aanpassing van dit contract wat betreft huurprijs, opzegmogelijkheden en dergelijke, zal gebeuren volgens de voorziene wettelijke regelingen dienaangaande.

AANVULLINGEN

De verhuurder – eigenaar heeft het recht zijn woning 2 maal per jaar te bezichtigen.

GEMEENRECHT EN AANVULLENDE BEPALINGEN

De bepalingen van de woninghuurwet en het gemeen huurrecht zijn van toepassing op deze huurovereenkomst. Partijen kunnen de type - huurovereenkomst verder aanvullen voorzover zij niet strijdig zijn met deze type - huurovereenkomst of met de dwingende én aanvullende bepalingen van de woninghuurwet en het gemeen huurrecht (artikel 1714 tot en met 1762 bis van het Burgerlijk Wetboek).

De in het huurcontract voorkomende bepalingen die hiermee strijdig zouden zijn, worden evenwel voor niet-geschreven gehouden.

GESCHILLEN

Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken te Tongeren.

PUBLICITEIT

A. Bij het einde van de huur

De verhuurder heeft het recht tijdens de drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de opzegtermijn, een bericht aan de voorgevel van het goed aan te brengen, op een goed zichtbare plaats. Hij mag in deze periode het goed laten bezichtigen gedurende twee dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag.

Verhuurder en hoofdhuurder, eventueel in overleg met de onderhuurder, zullen dagen en uren afspreken.

B. Bij verkoop

Als de verhuurder het goed wil verkopen, heeft hij het recht om gedurende 3 maanden het goed laten bezichtigen gedurende twee dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag. Verhuurder en hoofdhuurder, eventueel in overleg met de onderhuurder, zullen dagen en uren afspreken.

REGISTRATIE

Het sociaal verhuurkantoor zorgt voor een registratie van het huurcontract en dit uiterlijk binnen **de 2 maanden** na het afsluiten van het huurcontract. De registratie is kosteloos.

Samen met de huurovereenkomst worden volgende documenten ter registratie aangeboden:

- de Intredende plaatsbeschrijving
- de verplichte bijlage bij de hoofdhuurovereenkomst.

VERPLICHTE BIJLAGE

Bij de huurovereenkomst wordt de verplichte bijlage gevoegd (in toepassing van artikel 11bis Woninghuurwet), in zoveel exemplaren als er partijen zijn, en die beide partijen ondertekenen voor ontvangst.

HANDTEKENINGEN

Opgemaakt op **20/6/2017 te** _____ in evenveel exemplaren plus één, als er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie. Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

Handtekening

DE VERHUURDER

DE HOOFDHUURDER
Voor het Sociaal Verhuurkantoor,